

**MEMORANDUM DE ENTENDIMIENTO COMERCIAL PARA EL DESARROLLO DEL
PROYECTO "RESIDENCIAL DOÑA CARMEN"**

De una parte, la sociedad comercial **OMAWA, S. A. S.**, sociedad comercial organizada de conformidad con las Leyes de la República Dominicana, Registro Nacional del Contribuyente número 1-01-69026-7 con su domicilio social establecido en la el KM 10 ½ de la Autopista Duarte, sector La Venta, de esta ciudad de Santo Domingo, capital de la República Dominicana, debidamente representada por los señores, **JOSÉ ANTONIO FRANCISCO LOPEZ PERALTA**, cédula de identidad y electoral No. 001-0139031-8 y **JOSÉ CONCEPCIÓN LÓPEZ VANDERHORST**, cédula de identidad y electoral No.001-1146882-3, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien en lo adelante del presente acto se denominará como **LA APORTANTE, LA PRIMERA PARTE** o por su razón social.

De la otra parte, **LÓPEZ VANDERHORST PÉREZ REAL ESTATE INVESTMENT, S. R. L.**, sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de República Dominicana, Registro Nacional del Contribuyente número 1-30-31989-8, con su domicilio social en la calle Juan Isidro Ortega No. 19, sector Los Prados, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Apoderado, el señor **Nolbert Luis Pérez Jimenez**, dominicano, mayor de edad, casado, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1335679-4, con domicilio establecido en la calle Juan Isidro Ortega No. 19, sector Los Prados, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; de conformidad con el Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021); quien en lo adelante del presente acto se denominará como **LA DESARROLLADORA, LA SEGUNDA PARTE** o por su razón social.

En lo sucesivo y a los fines del presente contrato, se hará referencia a **LA PRIMERA PARTE** y a **LA SEGUNDA PARTE** conjuntamente como **LAS PARTES**.

PREÁMBULO

POR CUANTO: A que **LA PRIMERA PARTE** es propietaria del inmueble descrito como: "Designación Catastral Posicional No. Parcela 12-A Distrito Castatral No.19, del municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de **56,598.00 metros cuadrados**, inmueble madre identificado con la matrícula No. **96-1048**".

POR CUANTO: A que el inmueble de **56,598.00 metros cuadrados** constituye el lugar donde se pretende desarrollar un proyecto inmobiliario habitacional, que será denominado como "**RESIDENCIAL DOÑA CARMEN**" (en lo adelante "El Proyecto"), el cual estará compuesto por dos (2) etapas, hasta alcanzar la cantidad aproximada de Cuatrocientos (400) unidades habitacionales de vivienda;

POR CUANTO: A que sobre el referido inmueble existe un cuerpo de agua que afecta una gran parte del linderos, por lo que las partes, aprueban la implementación de la solución hidráulica consistente en separarse 30 metros de la cañada como dice la ley y que la porcion de terreno que resulte afectada por esta separacion no formara parte de este acuerdo ya que dicha porcion de terreno no seria aprovechable.

POR CUANTO: A que dicho inmueble se encuentra en un estado de sub division para dejar una servidumbre de paso a una parcela colindante, y que dicha porcion comprendida por la servidumbre de paso no formara parte de este acuerdo.

POR CUANTO: **LA SEGUNDA PARTE** es una empresa nacional reconocida que se dedica al desarrollo y promoción inmobiliaria en la República Dominicana y ha mostrado su interés en preparar e implementar a su costo la parte técnica de El Proyecto a partir del desarrollo, promoción, dirección, ejecución y edificación del



referido proyecto habitacional, en los terrenos propiedad de **LA PRIMERA PARTE**, en virtud de la alianza comercial a ser acordada en la presente entre **LAS PARTES**.

POR CUANTO: LA PRIMERA PARTE, es una empresa nacional dedicada a la inversión en construcción quien desea aportar para El Proyecto el bien inmueble descrito.

POR CUANTO: LA PRIMERA PARTE declara y reconoce que cuenta con la titularidad del referido inmueble, el cual se encuentran libres de cualquier oposición, gravamen, anotación preventiva o litis sobre derechos registrados que pudiere pesar sobre tales derechos, así como libre de ocupaciones que impidan el inicio del desarrollo del referido proyecto habitacional.

POR CUANTO: LA PRIMERA PARTE reconoce que **LA SEGUNDA PARTE**, construye, diseña y promueve inmuebles de garantizada calidad.

POR CUANTO: LAS PARTES han arribado a un entendimiento en cuanto a los términos y condiciones que regirán este Acuerdo, por lo que desean formalizarlo, conforme se indica más adelante;

POR CUANTO: LAS PARTES, independientemente del acuerdo que suscriban entre ellas, y de conformidad con la Ley No. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; y su Reglamento de Aplicación, han decidido crear un patrimonio fideicomitido (en lo adelante "El Fideicomiso"), con la **FIDUCIARIA INCOMMENDAM** a los fines de que este administre los recursos de El Proyecto, y que los recursos destinados para su desarrollo sean administrados por El Fideicomiso.

POR CUANTO: A que en adición a lo anterior, **LAS PARTES**, tienen el interés de individualizar los gastos e identificar las ganancias y ventas totales.

POR TANTO; y en el entendido de que el Preámbulo que antecede forma parte integral del presente Contrato, **LAS PARTES** de manera libre y voluntaria,

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO (1º): OBJETO DEL CONTRATO. **LAS PARTES** han convenido entre sí establecer una alianza comercial mediante la eventual constitución de un patrimonio separado o fideicomiso, para desarrollar un proyecto habitacional denominado "**RESIDENCIAL DOÑA CARMEN**", el cual será desarrollado en dos (2) etapas, hasta alcanzar la cantidad aproximada de Cuatrocienas (400) unidades habitacionales de vivienda.,

PÁRRAFO I: Dentro de los NOVENTA (90) días que sigan a la suscripción del presente acuerdo, las partes procederán a constituir un fideicomiso inmobiliario que servirá de administrador del inmueble "Designación Catastral Posicional No. Parcela 12-A Distrito Castatral No. 19, del municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de 56,598.00 metros cuadrados, inmueble madre identificado con la matrícula No. **96-1048**", el cual será aportado o transferido, libre de cargas, gravámenes y litigio alguno.

PÁRRAFO II: La presente alianza comercial consiste en que **LA SEGUNDA PARTE**, en calidad de constructora y promotora inmobiliaria se dedicará a la construcción, promoción, dirección, ejecución y venta de El Proyecto habitacional denominado "**RESIDENCIAL DOÑA CARMEN**", asumiendo la totalidad de los costos del proyecto y **LA PRIMERA PARTE**, aportará, cederá, transferirá, irrevocablemente, el derecho de propiedad del inmueble que resulte de la subdivisión, conforme se encuentra descrito en el preámbulo y donde se tendrá a bien desarrollar El Proyecto en la Jacobo Majluta, propiedad de **LA PRIMERA PARTE**, perteneciente al municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana, el cual será necesario para poner en marcha El Proyecto.

PÁRRAFO III: **LA PRIMERA PARTE** justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: "Designación Catastral Posicional No. Parcela 12-A Distrito Castatral No. 19, del municipio de Santo Domingo



Norte, provincia Santo Domingo, con una extensión superficial de **56,598.00 metros cuadrados**, inmueble madre identificado con la matrícula No. **96-1048**", e identificable y existente en el Libro No. **1443**, Folio No. **126**, el cual se encuentra en proceso de aprobación en la Dirección General de Mensuras y será entregado al Fideicomiso una vez concluido el proceso de subdivisión, libre de anotaciones, cargas y gravámenes, conforme previamente establecido.

PÁRRAFO IV: LA DESARROLLADORA asume como obligación fundamental gestionar, sufragar y obtener, con la participación y asistencia de **FIDUCIARIA INCOMMENDAM**, los documentos originales relativos a toda permisología requerida para el desarrollo del proyecto, incluyendo, sin que esta numeración pueda considerarse limitativa sino puramente enunciativa, los siguientes permisos y licencias atinentes al proyecto.

- a) Licencia de Medio Ambiente;
- b) Certificado de uso de suelos de la Dirección General de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento correspondiente.

ARTÍCULO SEGUNDO (2º): INDEPENDENCIA DE LAS PARTES. **LAS PARTES** reconocen, aceptan y declaran que **LA PRIMERA PARTE** actuará como inversionista puro y simple, aportando única y exclusivamente el terreno donde será construido El Proyecto. En consecuencia, **LAS PARTES** contratantes reconocen y declaran que suscriben este Contrato como entes independientes, estableciendo una relación comercial, sin que esto genere en forma algunas responsabilidades recíprocas en los pasivos de **LAS PARTES** y no existiendo vínculos legales o contractuales entre los empleados o representantes de **LAS PARTES**, que no sea la señalada en el presente Contrato. De esta manera, tanto **LA PRIMERA PARTE** como **LA SEGUNDA PARTE**, actuarán por su propia cuenta, con absoluta autonomía, y en consecuencia, ninguno de sus representantes estará sometido a subordinación ni solidaridad laboral respecto a la otra Parte, y sus derechos se limitarán conforme la naturaleza del presente Contrato.

PÁRRAFO I: Mediante la suscripción del presente acuerdo, **LA SEGUNDA PARTE**, se compromete a ser la empresa encargada de la parte técnica de El Proyecto, quien se encargará de desarrollar, promover y edificar El Proyecto habitacional de viviendas, a su entero costo, el cual constará con aproximadamente 400 Unidades Habitacionales.

PÁRRAFO II: Las unidades habitacionales de El Proyecto se estiman a ser construidas con un metraje que oscila los 47 a 110 metros cuadrados, con características similares a los proyectos ya ejecutados por **LA SEGUNDA PARTE**.

PÁRRAFO III: El proyecto se ejecutará de conformidad con el presupuesto, planos, especificaciones, memorias, cronogramas y documentos técnicos suministrados por **LA SEGUNDA PARTE** los cuales serán anexados al presente acuerdo una vez se encuentren terminados y los cuales formarán parte integral del presente acto.

PÁRRAFO IV: LA SEGUNDA PARTE declara y hace constar que está jurídica y administrativamente organizada para ejecutar El Proyecto y, que observará bajo su responsabilidad todas las prescripciones técnicas y materiales necesarias de acuerdo a una razonable práctica a los fines de llevar a cabo de manera satisfactoria la ejecución del mismo, para la mayor conveniencia de **LAS PARTES**.

PÁRRAFO V: LA SEGUNDA PARTE reconoce, acepta y declara ser el empleador de todos y cada uno de los miembros que compondrá el personal, directo o indirecto que participe en la construcción y desarrollo de El Proyecto, por lo que **LA PRIMERA PARTE** no tendrá ninguna responsabilidad laboral y contractual con los mismos.



PÁRRAFO VI: LAS PARTES declaran que en el caso de que una de **LAS PARTES** sea demandada por causa de la otra parte, ya sea en una jurisdicción civil, comercial, penal, laboral, arbitral o inmobiliaria, así como cualquier otra instancia, la parte que ocasione y vincule al origen o causa de dicha demanda asumirá a su solo costo y riesgo todos los honorarios profesionales, gastos legales y condenaciones que se deriven de las mismas o que hayan sido avanzadas por la parte demandada.

ARTÍCULO TERCERO (3º): Es entendido entre las partes que el Fideicomiso a ser contratado por ellas, tendrá las siguientes funciones fundamentales.

- a) El manejo de los valores que serán pagados por los diferentes adquirientes;
- b) El pago de las cubicaciones, suplidores o sub-contratistas.
- c) El pago a los beneficiarios y la distribución del rendimiento o beneficio que produzca el proyecto entre las partes;
- d) El pago de cualquier otra obligación que fuere aprobada por las partes y que tuviere su origen en el desarrollo del proyecto;
- e) La administración del inmueble; (custodia y vigilancia del inmueble)
- f) El manejo de los recursos aportados por la desarrolladora.

ARTÍCULO CUARTO (4º): OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Durante la vigencia de este contrato, el control administrativo, comercial y financiero de los recursos aportados a esta sociedad por **LA APORTANTE**, será responsabilidad única de **LA SEGUNDA PARTE**.

PÁRRAFO I: La inversión, gastos financieros, operativos y fiduciarios serán responsabilidad de **LA SEGUNDA PARTE**, no generando responsabilidades más allá de las establecidas en este convenio.

PÁRRAFO II: Las compras serán manejadas bajo la responsabilidad directa de **LA SEGUNDA PARTE**, tanto de suplidores de materia prima nacional e internacionales.

PÁRRAFO III: LA SEGUNDA PARTE tendrá la responsabilidad de la construcción, promoción, supervisión, gerencia, venta y desarrollo de El Proyecto, aportando su experiencia, trabajo y mayor dedicación en la elaboración y construcción de las Unidades Habitacionales.

PÁRRAFO IV: La responsabilidad comprobada por defectos, vicios ocultos o desperfectos de construcción se asumirá exclusivamente por **LA SEGUNDA PARTE**.

PÁRRAFO V: LA PRIMERA PARTE, aportará, cederá, transferirá, irrevocablemente, el derecho de propiedad del inmueble que resulte de la subdivisión, conforme se encuentra descrito en el preámbulo y donde se tendrá a bien desarrollar El Proyecto en la Jacobo Majluta.

ARTÍCULO QUINTO (5º): COMPENSACIÓN Y DERECHOS DE PARTICIPACIÓN DE LAS PARTES.

A) LA APORANTE:

LA APORANTE recibirá las siguientes partidas:

-CIENTO CUARENTA DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US\$140.00) por cada metro cuadrado aportado y utilizado en las etapas, para el desarrollo del Proyecto por concepto del valor del terreno; Las Partes acuerdan que se pagará a **LA PRIMERA PARTE** el 70% del terreno aprovechable con la conclusión y entrega de la primera etapa del proyecto, la cual tendrá una duración de 12 meses a partir del vaciado de la primera zapata del edificio. El restante o saldo a los 24 meses del inicio de construcción del proyecto.



PARRAFO : Queda establecido que el aporte realizado en dolares de los estados unidos de america a la **LA PRIMERA PARTE** tendra una tasa de cambio tope de 60 x 1.

B) LA DESARROLLADORA:

Le corresponderá la cantidad que resultare tras el pago de los costos de construcción, la retribución anteriormente citada y cualquier otro gasto generado en el desarrollo del proyecto.

Los valores aquí establecidos serán distribuidos entre cada una de las partes, una vez se haya como mínimo percibido y cobrado el ochenta porciento (80%) de la totalidad de los valores correspondientes a las ventas de los apartamentos y/o viviendas a ser construidos en cada etapa.

LAS PARTES de mutuo acuerdo han establecido que el orden de prelación de los pagos de cada etapa será el siguiente:

Primero (1º): El pago correspondiente al valor del terreno aportado conforme los montos anteriormente estipulados.

Segundo (2º): La devolución de los valores aportados por **LA DESARROLLADORA** en capital propio o a través de financiamiento.

Tercero (3º): El pago de la participación en los beneficios de la construcción y venta de las unidades a favor de **EL APORTANTE** y **LA DESARROLLADORA**.

El pago indicado en el numeral segundo (2º), implica que a los fines de que los valores correspondientes a la participación en los beneficios de la construcción y ventas sean exigibles, deberán estar saldados todos y cada uno de los compromisos económicos asumidos, entre ellos frente a los suplidores, contratistas, personal e instituciones financieras involucradas en el proyecto.

ARTÍCULO SEXTO (6º): IMPUESTOS. Cada parte cubrirá los impuestos, tasas o contribuciones que les fueren atinentes en ocasión de los pagos anteriormente descritos, así como cualquier otro que le fuere requerido por las autoridades, a consecuencia del negocio que se rige por efectos de este documento, con excepción de los impuestos inherentes al proyecto, que serán avanzados por **LA DESARROLLADORA**.

ARTÍCULO SÉPTIMO (7º): GARANTÍA RECÍPROCA. **LAS PARTES** declaran y reconocen que son entes organizados y cumplidores de las leyes de la República Dominicana, y poseen como tal todas las autorizaciones necesarias para actuar conforme a la Ley. En tal sentido, (i) las personas que actúan en representación de **LAS PARTES** están autorizadas por los órganos competentes para suscribir acuerdos de esta naturaleza; y, (ii) **LAS PARTES** poseen los títulos habilitantes correspondientes para prestar servicios.

PÁRRAFO I: LAS PARTES garantizan que no existe ningún tipo de impedimento legal que les impida suscribir este Contrato.

PÁRRAFO II: LAS PARTES se garantizan y dan fe de manera recíproca que las siguientes declaraciones son completamente verdaderas y correctas, y reconocen de manera expresa la veracidad y exactitud de las siguientes declaraciones, estableciendo que son esenciales para la ejecución del presente Acuerdo, a saber:

- a) Que poseen las facultades y capacidades jurídicas necesarias para ejecutar el presente acuerdo.
- b) Que no existe investigación gubernamental alguna, ya sea en curso, pendiente, advertida o contemplada, con relación a ninguna de **LAS PARTES** y no existe ejecución, fallo, decreto, intimación, regla u orden de ningún Tribunal o entidad gubernamental que afecte sus derechos;



- c) Que no existen demandas, responsabilidades legales, contingencias o reclamos pendientes con relación a El Proyecto.
- d) Que no están sujetas a ningún fallo, orden, mandato, intimación o decreto de ningún tribunal o entidad gubernamental que pudiese impedir, por su parte, la realización de este Contrato o la consumación de las transacciones que se contemplan en el mismo;
- e) Que realizarán sus mejores esfuerzos a los fines de ayudarse mutuamente a lograr el objeto de este Contrato;
- f) No revelarán a terceros, personas físicas o jurídicas el contenido del presente contrato; excepto a los fines de hacer valer sus derechos ante cualquier jurisdicción, en caso de ser necesario; y,
- g) **LAS PARTES** reconocen el carácter esencial y determinante de estas declaraciones y garantías realizadas, sin las cuales ninguna de ellas hubiera contratado, quedando entendido que en caso de que las mismas no resultaren ser verídicas o no se cumplieren, podrán ejercerse las acciones que faculta la ley.

ARTÍCULO OCTAVO (8º): DISPOSICIONES GENERALES.

8.1 No creación de empresa conjunta. El presente contrato no será considerado como la creación de una empresa conjunta, sociedad, o como ningún otro tipo de relación entre **LAS PARTES**, donde cualesquiera de ellas compartirían o sería responsable de las deudas y obligaciones de la otra parte. Por la firma del presente contrato no se inferirá que **LA PRIMERA PARTE** es agente de **LA SEGUNDA PARTE**, o viceversa, ni otorga el derecho a una de **LAS PARTES** a comprometer legalmente a la otra de ninguna manera, ni de incurrir en deudas u obligaciones en nombre de la otra.

8.2 Domicilio de las partes. Para todos los fines y notificaciones previstas en este contrato, **LAS PARTES** eligen domicilio en los señalados al inicio del presente Contrato.

8.3 Contrato completo: **LAS PARTES** reconocen que el presente Contrato constituye el acuerdo completo entre ellas pactado, respecto al objeto del mismo, y sustituye cualquier acuerdo verbal o escrito que anteriormente haya sido convenido entre ellas. Este Contrato no podrá ser modificado, enmendado o terminado a menos que sea por medio de un documento escrito, firmado por ambas partes, que se refiera específicamente a la terminación de este Contrato.

8.4 Confidencialidad. **LAS PARTES** convienen por este medio que no divulgarán la información relativa al presente negocio durante El Proyecto. Esta obligación también continuará vigente y aplicándose más allá del término de este acuerdo. Esta obligación no se aplicará a ninguna información que cualquiera de **LAS PARTES** ya tuviese bajo conocimiento antes del comienzo del proyecto o de cualquier otra información de la cual esa parte haya sido legalmente enterada.

PÁRRAFO I: LAS PARTES deben mantener en todo tiempo una actitud reservada y abstenerse de suministrar toda la información confidencial relativa al presente acuerdo. Para los efectos de esta cláusula se entiende por información lo relativo a los montos y a la divulgación frente a la Fiduciaria Incommendam.

PÁRRAFO II: Lo anterior no aplicará para la información que en virtud de la Ley o de la autoridad competente se exija de conformidad con la misma Ley, o para aquella que sea de conocimiento público.

8.5 Oponibilidad del contrato. El presente contrato es obligatorio y oponible, además imperará para los firmantes, cesionarios, continuadores jurídicos, representantes personales, subsidiarias, afiliados, compañía matriz o cualquiera otra relacionada a **LAS PARTES**.

8.6 Indivisibilidad y autonomía de las cláusulas. **LAS PARTES** están de acuerdo en que, en caso de que una cualquiera de las cláusulas, términos o disposiciones del presente Contrato fuese declarada nula o contraria

a las leyes de la República Dominicana, esto no afectará la validez de las demás cláusulas y disposiciones del presente Contrato, las cuales permanecerán en pleno vigor y efecto.

8.7 Modificaciones. Este contrato podrá ser modificado solamente por acuerdo escrito firmado por **LAS PARTES.**

8.8 Jurisdicción competente y ley aplicable. **LAS PARTES** acuerdan que la jurisdicción competente para dirimir cualquier diferendo o conflicto relacionado con el presente contrato será la de los domicilios de elección de las partes y que las únicas leyes aplicables serán las de la República Dominicana.

HECHO Y FIRMADO en tres (3) originales de un mismo tenor, uno para cada una de las partes. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de enero del año dos mil veintidos (2022).

Por **LA PRIMERA PARTE, OMAWA, S. A. S.**

JOSÉ ANTONIO FRANCISCO LOPEZ PERALTA

JOSÉ CONCEPCIÓN LÓPEZ VANDERHORST



Por **LA SEGUNDA PARTE, LÓPEZ VANDERHORST PÉREZ REAL ESTATE INVESTMENT S. R. L.**

NOLBERT LUIS PÉREZ JIMÉNEZ

Socio-Gerente



Yo, Sandra M. Leroux, Abogada y Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, sello hábil y miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., Matrícula No. 2825, CERTIFICO Y DOY FE, que las firmas que anteceden han sido puestas en mi presencia por los señores **JOSÉ ANTONIO, JOSÉ CONCEPCIÓN LÓPEZ VANDERHORST** y **NOLBERT LUIS PÉREZ JIMÉNEZ**, de generales y calidades que constan; quienes me declararon bajo la fe del juramento, que las firmas que aparecen en el acto que antecede, las cuales fueron estampadas en mi presencia, son las que acostumbran usar en todos sus actos; y es por lo que puede tenerseles entera fe. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de enero del año dos mil veintidos (2022).



